

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Inverness 1

769634-0103

Danderyd kommun

Bostadsrättsföreningen Inverness 1

Martin Sandstedt

Robert Ström

Rikard Wiss

[Denna plan undertecknas av styrelsen genom elektronisk underskrift.]

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	7
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	9
7.	Redovisning av lägenheterna	10
8.	Ekonomisk prognos	12
9.	Känslighetsanalys	13

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Inverness 1, org. nr 769634-0103, som registrerats hos Bolagsverket 2017-02-21, har enligt stadgarna registrerade 2020-10-20, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske under perioden februari 2021 – juni 2021. Tillträde beräknas att ske under perioden maj 2021 – november 2021.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Fastighetsbildning pågår. Vid avslutad förrättning kommer föreningen att vara ägare till en registerfastighet som har sitt ursprung i fastigheterna Danderyd Siukhuset 9 och Siukhuset 10.	
Adress:	Gärdes Backe 3 A-E	
Fastighetens areal:	ca 3 240	kvm (preliminär uppgift).
Bostadsarea (BOA):	5 665	kvm
Lokalarea:	0	kvm
Antal bostadslägenheter:	86	st
Byggnadsår:	2019-2021	
Husets utformning:	Två flerbostadshus i sex till åtta våningar. Bostadshusen kommer att underbyggas med ett för området gemensamt garage. Garaget kommer att utgöras av en egen 3d-fastighet. Garagefastigheten kommer inte att ägas av föreningen.	

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet beräknas att omfattas av följande servitut och gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetsanläggning för bullerskärm mellan blivande fastigheter som ägs av Brf Inverness 1 och Brf Inverness 2.

Servitut till förmån för garagefastighet avseende utrymme för undercentral, ledningsdragningar, utrymningsvägar m.m., belastande Brf Inverness 1:s fastighet.

Servitut till förmån för Brf Inverness 1:s fastighet bildas avseende ledningsdragning för teknisk försörjning (ventilation, vatten och avlopp, el, opto m.m.) belastande garagefastigheten.

Servitut till förmån för kommunal fastighet bildas avseende allmän gång- och cykeltrafik samt belysningsanläggning, belastande Brf Inverness 1:s fastighet.

Servitut till förmån Brf Inverness 2:s fastighet bildas avseende utskjutande balkonger, takfot, stuprör och dagvattenledningar belastande Brf Inverness 1:s fastighet. Omfattning och läge ännu inte känt.

Inrättande av övriga erforderliga gemensamhetsanläggningar och servitut för bl.a. innergård, passage/åtkomst, garage, soprum, markparkering, kommunikationsytor och belysning m.m. ska ske i kommande lantmäteriförrättning efter att ytterligare projektering har skett.

Garageplatser

Föreningen planerar för en lösning där medlemmarna kommer att erbjudas att hyra garageplats av en extern parkeringsoperatör i ett för området gemensamt garage (beläget under föreningens hus). Kösystem avses att tillämpas om efterfrågan överstiger utbudet.

Istället för en lösning där medlemmarna hyr garageplats av en extern parkeringsoperatör, eller som ett komplement till en sådan lösning, kan föreningen komma att hyra ett antal garageplatser som föreningen i sin tur hyr ut till sina medlemmar.

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Betongplatta på mark, delvis pålar.
Stomme:	Betongstomme.
Tak:	Ytlagspapp och sedum eller likvärdigt.
Yttervägg:	Betong.
Fasad:	Puts.
Fönster:	Träfönster med aluminiumbeklädd utsida.
Entrépartier:	Entrépartier i aluminium.
Balkong:	Prefabricerad betong.
Terrasser:	Betong.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörrar i stål.
Trappor:	Prefabricerad betong.
Hissar:	4 st.
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme.
Ventilation:	FTX-system.
El:	Eluttag anslutna till jordfelsbrytare. Gruppcentral med automatsäkringar i respektive lägenhet.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till ett så kallat öppet nät.
Beskrivning av bostadslägenheter:	
Entréutrymme/hall:	Parkettgolv, målade väggar, vitt tak.
Kök:	Kök med kyl och frys alternativt kyl/frys, ugn, spishäll, diskmaskin, micro, köksnickerier, parkettgolv, målade väggar, vitt tak.
Badrum:	WC, handfat med kommod, dusch. Kakel på väggar och klinker på golv, vitt tak. TM och TT.
Vardagsrum:	Parkettgolv, målade väggar, vitt tak.
Sovrum:	Parkettgolv, målade väggar, vitt tak.
Förvaring/klädskammare:	Parkettgolv, målade väggar, vitt tak.

Allmänna och gemensamma utrymmen i föreningens hus

Sophantering:	Miljörum i trapphus 1 (anslutning mot gata)
Tvättstuga:	Gemensam tvättstuga finns ej.
Cykelrum/barnvagnsrum:	Barnvagnsrum vid respektive entré. Mindre cykelrum i anslutning till respektive entré. Cykelparkering på gård.
Övrigt:	Gemensam hobbylobby.

Underhållsbehov:

Byggnaderna är nyproducerade varför något periodiskt underhållsbehov ännu inte har fastställts. Normalt löpande underhåll antas föreligga.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Information om föreningens fastighetsförvärv, byggnation m.m.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Fastighet AB Inverness 1, org. nr 559087-5802, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Danderyd Sjukhuset 9 samt en andel om ¼ av fastigheten Danderyd Sjukhuset 10. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten Danderyd Sjukhuset 9 samt en andel om ¼ av fastigheten Danderyd Sjukhuset 10 av Fastighet AB Inverness 1. Fastighet AB Inverness 1 kommer att avyttras för likvidation. Föreningen har avyttrat andelar om totalt 3/4 av fastigheten Danderyd Sjukhuset 9.

Fastighetsbildning pågår, vid avslutad förrättning kommer föreningen att vara ägare till en registerfastighet som har sitt ursprung i fastigheterna Danderyd Sjukhuset 9 och Sjukhuset 10.

För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer föreningens anskaffningskostnad ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet har beräknats till cirka 254 000 000 kronor.

På fastigheten uppför föreningen två flerbostadshus i sex till åtta våningar med sammantaget 86 bostadslägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt. Byggnaderna kommer att ligga i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske. Bostadshusen kommer att underbyggas med ett för området gemensamt garage. Garaget kommer att utgöras av en egen 3d-fastighet. Garagefastigheten kommer inte att ägas av föreningen.

För byggnationen av föreningens hus har föreningen tecknat avtal om entreprenad med NCC Sverige AB, org. nr 556613-4929.

Föreningen har erhållit bygglov för byggnationen av föreningens hus. Byggnationen påbörjades vid årsskiftet 2018/2019. Slutbesiktning beräknas att ske under perioden mars 2021 - oktober 2021.

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Varav:		
Köpeskilling fastighet	9 150 805	
Köpeskilling aktier	210 087 930	
Entreprenad	206 242 172	
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev m.m.	1 443 085	
Byggherrekostnader, övrigt m.m.	48 370 508	
Summa beräknad anskaffningskostnad	475 294 500	83 900
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	399 950 000	70 600
Lån	75 344 500	13 300
Summa finansiering	475 294 500	83 900
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	5 665 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	5 665 kvm	
Area upplåten med hyresrätt	0 kvm	
Totalarea	5 665 kvm	

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt.

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR**Kapitalkostnad och amortering**

Föreningen avser att placera sitt lån hos SBAB. SBAB har lämnat finansieringsoffert för föreningens lån med räntevillkor 0,96 % (1 år), 1,03 % (3 år) och 1,13 % (5 år). Föreningens genomsnittliga ränta har dock i denna plan beräknats uppgå till 2,8 %. Den faktiska räntan antas bli lägre vilket innebär att föreningen har en ränte-/likviditetsreserv motsvarande mellanskillnaden som vid planens upprättande har beräknats till cirka 1 320 000 kronor per år (vid ovan angivna räntevillkor). Räntevillkoren kan komma att ändras till den dag föreningen slutplacerar sina lån. Inför slutplacering av föreningens lån kan det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande minst 0,3 % per år. Om föreningens genomsnittliga ränta för slutplacerade lån är lägre än den antagna räntan (2,8 %) avser föreningen i första hand att amortera ytterligare på föreningens lån (förutsatt att föreningens övriga kostnader/utbetalningar tillåter det).

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	25 114 834	1 år	2,80%	703 215
Lån 2	25 114 833	3 år	2,80%	703 215
Lån 3	25 114 833	5 år	2,80%	703 215
Summa	75 344 500			2 109 646
Räntekostnad, år 1				2 109 646
Amortering, år 1				226 034
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				2 335 680

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, s.k. yttre fond, ske årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage.

Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till yttre fond görs med 30 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage.

Summa fondavsättning, år 1 **169 950**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaderna vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Vid tidpunkten för upprättandet av denna plan har ingen teknisk utredning av komponenter gjorts. Nedan framgår preliminär beräkning av det totala avskrivningsunderlaget samt avskrivningsbelopp för år 1. Avskrivningsunderlaget kan komma att ändras när teknisk utredning av komponenterna har genomförts.

Underlag för avskrivning:	256 055 765
Avskrivningsbelopp:	2 560 558

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Vatten och avlopp		220 000
Värme och varmvatten		380 000
Fastighetsel		200 000
Teknisk förvaltning inkl. jour		412 000
Ekonomisk förvaltning		80 000
Revision		30 000
Försäkringspremier		110 000
Trappstädning		160 000
Hissar	1)	25 000
Arvode styrelse		48 600
Webbplats		10 000
Driftreserv		191 667
El garagefastighet	2)	60 000
Summa driftskostnader		1 927 267

Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hushållsel
- TV/bredband/telefoni
- Hemförsäkring inkl. bostadsrättstillägg

1) Hisservice ingår under garantitiden. Kostnad från år 6 beräknas uppgå till 76 000 kr/år.

2) Garagefastigheten kommer att försörjas av elservis från föreningens fastighet. Kostnaden har uppskattats, faktisk kostnad kommer att debiteras.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	55 000 000
byggnad bostäder	122 000 000
mark lokal	0
byggnad lokal	0
Summa	177 000 000

Bostadshyreshus nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Fastighetsavgift bostäder	0
---------------------------	---

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	0
---	----------

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR	4 432 897
---	------------------

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	4 372 896
Uttaxering el till garagefastighet	60 000
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	4 432 896

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder	4 372 896	772
Uttaxering el till garagefastighet	60 000	
Summa intäkter	4 432 896	
Driftskostnader	1 927 267	340
Fastighetsavgift bostäder	0	
Avskrivningar	2 560 558	452
Räntekostnader	2 109 646	
Summa kostnader	6 597 471	
Årets resultat	-2 164 575	
Avsättning underhållsfond	169 950	30
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	4 432 896	
Summa kostnader	-6 597 471	
Återföring avskrivningar	2 560 558	
Kassaflöde från löpande drift	395 983	70
Amorteringar	-226 034	40
Summa kassaflöde ²⁾	169 950	30
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	5 665 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	5 665 kvm	

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt.

2) Motsvarar avsättning till underhållsfond. Kassaflödet förutsätter att underhållsfonden inte utnyttjas.

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Till samtliga lägenheter hör lägenhetsförråd belägna i källarplan.

Lghnr	Vån	Lgh- typ (r o k)	Boarea (kvm)	Övrigt ¹⁾	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift	Månadsavgift
01.1001	0	2	45	U	2 080 000	520 000	2 600 000	0,88830	38 844	3 237
01.1002	0	2	45	U	2 160 000	540 000	2 700 000	0,88830	38 844	3 237
01.1101	1	4	99	B	5 200 000	1 300 000	6 500 000	1,59845	69 900	5 825
01.1102	1	2	45	B	2 240 000	560 000	2 800 000	0,88830	38 844	3 237
01.1103	1	2	45	B	2 360 000	590 000	2 950 000	0,88830	38 844	3 237
01.1201	2	4	99	B	5 280 000	1 320 000	6 600 000	1,59845	69 900	5 825
01.1202	2	2	45	B	2 320 000	580 000	2 900 000	0,88830	38 844	3 237
01.1203	2	2	45	B	2 440 000	610 000	3 050 000	0,88830	38 844	3 237
01.1301	3	4	99	B	5 360 000	1 340 000	6 700 000	1,59845	69 900	5 825
01.1302	3	2	45	B	2 360 000	590 000	2 950 000	0,88830	38 844	3 237
01.1303	3	2	45	B	2 520 000	630 000	3 150 000	0,88830	38 844	3 237
01.1401	4	4	99	B	5 440 000	1 360 000	6 800 000	1,59845	69 900	5 825
01.1402	4	2	45	B	2 440 000	610 000	3 050 000	0,88830	38 844	3 237
01.1403	4	2	45	B	2 560 000	640 000	3 200 000	0,88830	38 844	3 237
01.1501	5	4	99	B	5 520 000	1 380 000	6 900 000	1,59845	69 900	5 825
01.1502	5	2	45	B	2 560 000	640 000	3 200 000	0,88830	38 844	3 237
01.1503	5	2	45	B	2 600 000	650 000	3 250 000	0,88830	38 844	3 237
01.1601	6	5	106	BT+T	7 360 000	1 840 000	9 200 000	1,69051	73 932	6 161
02.1001	0	4	87	U	4 280 000	1 070 000	5 350 000	1,44064	63 000	5 250
02.1002	0	4	87	U	4 200 000	1 050 000	5 250 000	1,44064	63 000	5 250
02.1101	1	4	87	B	4 440 000	1 110 000	5 550 000	1,44064	63 000	5 250
02.1102	1	1	28	B	1 640 000	410 000	2 050 000	0,66474	29 064	2 422
02.1103	1	4	87	BB	4 400 000	1 100 000	5 500 000	1,44064	63 000	5 250
02.1201	2	4	87	B	4 520 000	1 130 000	5 650 000	1,44064	63 000	5 250
02.1202	2	1	28	B	1 680 000	420 000	2 100 000	0,66474	29 064	2 422
02.1203	2	4	87	BB	4 480 000	1 120 000	5 600 000	1,44064	63 000	5 250
02.1301	3	4	87	B	4 600 000	1 150 000	5 750 000	1,44064	63 000	5 250
02.1302	3	1	28	B	1 720 000	430 000	2 150 000	0,66474	29 064	2 422
02.1303	3	4	87	BB	4 560 000	1 140 000	5 700 000	1,44064	63 000	5 250
02.1401	4	4	87	B	4 680 000	1 170 000	5 850 000	1,44064	63 000	5 250
02.1402	4	1	28	B	1 760 000	440 000	2 200 000	0,66474	29 064	2 422
02.1403	4	4	87	BB	4 640 000	1 160 000	5 800 000	1,44064	63 000	5 250
02.1501	5	4	87	B	4 760 000	1 190 000	5 950 000	1,44064	63 000	5 250
02.1502	5	1	28	B	1 800 000	450 000	2 250 000	0,66474	29 064	2 422
02.1503	5	4	87	BB	4 720 000	1 180 000	5 900 000	1,44064	63 000	5 250
02.1601	6	4	87	B	4 840 000	1 210 000	6 050 000	1,44064	63 000	5 250
02.1602	6	1	28	B	1 880 000	470 000	2 350 000	0,66474	29 064	2 422
02.1603	6	4	87	BB	4 800 000	1 200 000	6 000 000	1,44064	63 000	5 250
02.1701	7	5	134	BB+T	10 240 000	2 560 000	12 800 000	2,05874	90 036	7 503
02.1702	7	3	71	BB	4 800 000	1 200 000	6 000 000	1,23023	53 796	4 483
03.1001	0	3	52	U	2 600 000	650 000	3 250 000	0,98036	42 864	3 572
03.1002	0	2	52	U	2 680 000	670 000	3 350 000	0,98036	42 864	3 572
03.1101	1	3	52	B	2 760 000	690 000	3 450 000	0,98036	42 864	3 572
03.1102	1	3	76	B	3 920 000	980 000	4 900 000	1,29598	56 676	4 723
03.1201	2	3	52	B	2 840 000	710 000	3 550 000	0,98036	42 864	3 572
03.1202	2	3	76	B	4 000 000	1 000 000	5 000 000	1,29598	56 676	4 723
03.1301	3	3	52	B	2 920 000	730 000	3 650 000	0,98036	42 864	3 572
03.1302	3	3	76	B	4 080 000	1 020 000	5 100 000	1,29598	56 676	4 723
03.1401	4	3	52	B	3 000 000	750 000	3 750 000	0,98036	42 864	3 572
03.1402	4	3	76	B	4 160 000	1 040 000	5 200 000	1,29598	56 676	4 723
03.1501	5	3	52	B	3 080 000	770 000	3 850 000	0,98036	42 864	3 572
03.1502	5	3	76	B	4 240 000	1 060 000	5 300 000	1,29598	56 676	4 723
03.1601	6	3	52	B	3 200 000	800 000	4 000 000	0,98036	42 864	3 572
03.1602	6	3	76	B	4 400 000	1 100 000	5 500 000	1,29598	56 676	4 723
04.1001	0	3	72	U	3 720 000	930 000	4 650 000	1,24338	54 372	4 531
04.1002	0	4	84	B	4 320 000	1 080 000	5 400 000	1,40119	61 272	5 106
04.1003	0	1	21	B	1 320 000	330 000	1 650 000	0,57268	25 044	2 087
04.1004	0	2	41	B	1 960 000	490 000	2 450 000	0,83570	36 540	3 045
04.1005	0	4	95	U	4 640 000	1 160 000	5 800 000	1,54585	67 596	5 633

Lghnr	Vån	Lgh- typ (r o k)	Boarea (kvm)	Övrigt ¹⁾	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift	Månadsavgift
04.1101	1	3	72	B	3 800 000	950 000	4 750 000	1,24338	54 372	4 531
04.1102	1	4	84	B	4 400 000	1 100 000	5 500 000	1,40119	61 272	5 106
04.1103	1	1	21	B	1 360 000	340 000	1 700 000	0,57268	25 044	2 087
04.1104	1	2	41	B	2 240 000	560 000	2 800 000	0,83570	36 540	3 045
04.1105	1	3	78	B	4 320 000	1 080 000	5 400 000	1,32228	57 828	4 819
04.1106	1	2	41	B	2 160 000	540 000	2 700 000	0,83570	36 540	3 045
04.1201	2	3	72	B	3 880 000	970 000	4 850 000	1,24338	54 372	4 531
04.1202	2	4	84	B	4 480 000	1 120 000	5 600 000	1,40119	61 272	5 106
04.1203	2	1	21	B	1 440 000	360 000	1 800 000	0,57268	25 044	2 087
04.1204	2	2	41	B	2 320 000	580 000	2 900 000	0,83570	36 540	3 045
04.1205	2	3	78	B	4 400 000	1 100 000	5 500 000	1,32228	57 828	4 819
04.1206	2	2	41	B	2 200 000	550 000	2 750 000	0,83570	36 540	3 045
04.1301	3	3	72	B	3 960 000	990 000	4 950 000	1,24338	54 372	4 531
04.1302	3	4	84	B	4 600 000	1 150 000	5 750 000	1,40119	61 272	5 106
04.1303	3	1	21	B	1 520 000	380 000	1 900 000	0,57268	25 044	2 087
04.1304	3	2	41	B	2 360 000	590 000	2 950 000	0,83570	36 540	3 045
04.1305	3	3	78	B	4 480 000	1 120 000	5 600 000	1,32228	57 828	4 819
04.1306	3	2	41	B	2 280 000	570 000	2 850 000	0,83570	36 540	3 045
04.1401	4	3	72	B	4 040 000	1 010 000	5 050 000	1,24338	54 372	4 531
04.1402	4	4	84	B	4 640 000	1 160 000	5 800 000	1,40119	61 272	5 106
04.1403	4	1	21	B	1 600 000	400 000	2 000 000	0,57268	25 044	2 087
04.1404	4	2	41	B	2 440 000	610 000	3 050 000	0,83570	36 540	3 045
04.1405	4	3	78	B	4 560 000	1 140 000	5 700 000	1,32228	57 828	4 819
04.1406	4	2	41	B	2 360 000	590 000	2 950 000	0,83570	36 540	3 045
04.1501	5	6	147	BT	9 760 000	2 440 000	12 200 000	2,22970	97 512	8 126
04.1502	5	5	115	BT+T	8 280 000	2 070 000	10 350 000	1,80887	79 104	6 592
04.1601	6	5	138	BT	10 000 000	2 500 000	12 500 000	2,11134	92 328	7 694
Summa			5 665		319 960 000	79 990 000	399 950 000	100,00000	4 372 896	364 408

1) B = balkong, T = terrass, U = uteplats. Exempel BB = 2 balkonger, BT+T = 1 balkong + 2 terrasser.

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder ¹⁾	4 372 896	4 460 354	4 549 561	4 640 552	4 733 363	4 828 031	5 330 536	5 885 342
Uttaxering el till garagefastighet	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140	80 752
Summa intäkter	4 432 896	4 521 554	4 611 985	4 704 225	4 798 309	4 894 275	5 403 675	5 966 094
Driftskostnader	1 927 267	1 965 812	2 005 129	2 045 231	2 086 136	2 178 858	2 405 636	2 656 016
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	167 135
Avskrivningar	2 560 558	2 560 558	2 560 558	2 560 558	2 560 558	2 560 558	2 560 558	2 560 558
Räntekostnader	2 109 646	2 103 317	2 096 988	2 090 659	2 084 330	2 078 001	2 046 357	2 014 712
Summa kostnader	6 597 471	6 629 687	6 662 674	6 696 448	6 731 024	6 817 417	7 012 550	7 398 421
Årets resultat	-2 164 575	-2 108 133	-2 050 689	-1 992 223	-1 932 714	-1 923 142	-1 608 875	-1 432 327
Avsättning underhållsfond	169 950	169 950	169 950	169 950	169 950	169 950	169 950	169 950
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	4 432 896	4 521 554	4 611 985	4 704 225	4 798 309	4 894 275	5 403 675	5 966 094
Summa kostnader	-6 597 471	-6 629 687	-6 662 674	-6 696 448	-6 731 024	-6 817 417	-7 012 550	-7 398 421
Återföring avskrivningar	2 560 558	2 560 558	2 560 558	2 560 558	2 560 558	2 560 558	2 560 558	2 560 558
Kassaflöde från löpande drift	395 983	452 425	509 868	568 334	627 843	637 416	951 683	1 128 231
Amorteringar ²⁾	-226 034	-226 034	-226 034	-226 034	-226 034	-226 034	-226 034	-226 034
Summa kassaflöde	169 950	226 391	283 835	342 301	401 810	411 382	725 650	902 197
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	169 950	396 341	680 175	1 022 476	1 424 286	4 098 540	8 401 797
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	2 730 508	2 730 508	2 730 508	2 730 508	2 730 508	2 730 508	2 730 508	2 730 508
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	5 665	5 665	5 665	5 665	5 665	5 665	5 665	5 665

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,3 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	4 372 896	4 460 354	4 549 561	4 640 552	4 733 363	4 828 031	5 330 536	5 885 342
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	772	787	803	819	836	852	941	1 039
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	5 126 341	5 211 539	5 298 485	5 387 216	5 477 767	5 570 174	6 061 377	6 604 882
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	905	920	935	951	967	983	1 070	1 166
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	133	133	132	132	131	131	129	127
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	5 879 786	5 962 723	6 047 410	6 133 880	6 222 171	6 312 317	6 792 219	7 324 422
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 038	1 053	1 068	1 083	1 098	1 114	1 199	1 293
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	266	265	264	264	263	262	258	254
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	4 372 896	4 479 027	4 587 840	4 699 407	4 813 799	4 880 091	5 507 490	6 245 558
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	772	791	810	830	850	861	972	1 102
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	7	10	14	9	31	64
Nettoutbetalningar +/-	0	18 673	38 279	58 854	80 436	52 061	176 955	360 216
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 %								
Årsavgift, totalt	4 372 896	4 497 699	4 626 492	4 759 415	4 896 612	4 987 233	5 762 051	6 729 433
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	772	794	817	840	864	880	1 017	1 188
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	7	14	21	29	28	76	149
Nettoutbetalningar +/-	0	37 345	76 931	118 863	163 248	159 202	431 515	844 091

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Inverness 1, org. nr 769634-0103.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att förutsättningar för registrering av planen enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar samt telefonsamtal med kontrollansvarig och bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Advokat Joakim Grönwall

Advokat Kjell Karlsson

[Detta intyg undertecknas genom elektronisk underskrift.]

Bilaga till granskningsintyg avseende ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Kolet, org. nr 769634-5706.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis Bostadsrättsföreningen Inverness 1, 2021-01-14
- Stadgar Bostadsrättsföreningen Inverness 1, registrerade 2020-10-20
- FDS-utdrag Danderyd Sjukhuset 9 och Sjukhuset 10, 2021-01-14
- Utlåtande avseende planerad fastighetsbildning, Danderyd Sjukhuset 9 och 10 fastighetsbildning, 2021-01-14, Svefa
- Bekräftelser nya adresser, Danderyds kommun, 2020-12-15
- Finansieringsoffert SBAB, 2021-01-11
- Sammanträdesprotokoll från Byggnadsnämnden (beslut om bygglov), Danderyds kommun, 2019-08-28
- Nybyggnadskarta, 2018-04-19
- Situationsplan, 2019-08-16
- Bygghandlingar, 2019-05-24
- Protokoll från kontrollansvarig, 2019-09-03, 2019-11-21
- Redovisning beräkning anskaffningskostnad, 2021-01-15
- Köpebrev avseende fastigheten Danderyd Sjukhuset 9, 2017-01-16
(*Fastighets AB Slagsta – Fastighet AB Inverness 1*)
- Köpebrev avseende andel om ¼ av fastigheten Danderyd Sjukhuset 10, 2017-01-16
(*Fastighets AB Slagsta – Fastighet AB Inverness 1*)
- Aktieöverlåtelseavtal (inkl. bilagor) avseende Fastighet AB Inverness 1, 2017-03-29
(*Aros Bostadskapital 16 AB – Brf Inverness 1*)
- Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal avseende Fastighet AB Inverness 1, 2019-03-20
(*Aros Bostadskapital 16 AB – Brf Inverness 1*)
- Revers avseende köpeskillingen för aktierna i Fastighet AB Inverness 1, 2019-03-20
(*Aros Bostadskapital 16 AB – Brf Inverness 1*)
- Avtal om transportköp avseende fastigheten Danderyd Sjukhuset 9, 2019-03-29
(*Fastighet AB Inverness 1 – Brf Inverness 1*)
- Avtal om transportköp avseende ¼ av fastigheten Danderyd Sjukhuset 10, 2019-03-29
(*Fastighet AB Inverness 1 – Brf Inverness 1*)
- Köpebrev avseende del av fastigheten Danderyd Sjukhuset 3, 2018-06-20
(*Stena Fastigheter Mörbylundsberget AB – Brf Inverness 1 m.fl.*)
- Köpebrev avseende ideell andel i fastigheten Danderyd Sjukhuset 9, 2020-12-07
(*Brf Inverness 1 – Brf Inverness 2*)
- Köpebrev avseende ideell andel i fastigheten Danderyd Sjukhuset 9, 2020-12-07
(*Brf Inverness 1 – Brf Inverness 3*)
- Köpebrev avseende ideell andel i fastigheten Danderyd Sjukhuset 9, 2020-12-07
(*Brf Inverness 1 – Brf Inverness 4*)
- Entreprenadkontrakt, 2018-12-19
(*NCC Sverige AB – Brf Inverness 1*)
- Teknisk beskrivning av föreningens hus, 2021-01-15
- Avtal osålda lägenheter, 2020-01-21
(*Aros Bostadskapital 16 AB – Brf Inverness 1*)

- Värdeområde och riktvärdekartor, 2021-01-14
- Beräkning taxeringsvärde, 2021-01-14
- Protokoll fört vid extra föreningsstämma i Brf Inverness 1, 2021-01-15
- Köpeavtal avseende 1/1000-del i fastigheten Danderyd Sjukhuset 10, 2020-12-07
(*Brf Inverness 1 – Aktiebolaget Grundstenen 200454 unt Inverness Garagefastighet AB*)
- Överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering samt klyvning m.m. avseende fastigheterna Danderyd Sjukhuset 9&10, 2021-01-15
(*Brf Inverness 1 – Brf Inverness 2 m.fl.*)
- Sidoöverenskommelse till ansökan om fastighetsreglering och klyvning m.m. avseende fastigheterna Danderyd Sjukhuset 9&10, 2021-01-15
(*Brf Inverness 1 – Brf Inverness 2 m.fl.*)
- Avtal avseende anläggningsarrende avseende markområde inom fastigheterna Danderyd Sjukhuset 9&10, 2021-01-15
(*Brf Inverness 1 m.fl. – Aros Bostadskapital 16 AB*)
- Avtal avseende anläggningsarrende avseende markområde inom fastigheterna Danderyd Sjukhuset 9&10, 2021-01-15
(*Aros Bostadskapital 16 AB - Brf Inverness 1*)
- Material (inklusive fotografier) från muntlig presentation av projektet, 2021-01-19

Följande handlingar har undertecknats den 20 januari 2021



Ekonomisk plan Brf Inverness 1 inkl intyg.pdf
(251737 byte)
SHA-512: a82377c00d0fcd0cc49703a198aae613c97fc02cbdf73066cd8a3d2bd58c5f322c55e1a7ee305a335ae147e5d94b3b3f06c172385974ed50d0c0461b67da7dfd

Handlingarna är undertecknade av

2021-01-19 16:29:15 (CET)



Martin Håkan Sandstedt, Bostadsrättsföreningen Inverness 1

martin.sandstedt@mpcc.se
80.217.194.107
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-01-19 16:24:22 (CET)



Robert Wilhelm Henrik Ström, Bostadsrättsföreningen Inverness 1

robert.strom@landahl.se
62.63.193.94
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-01-19 18:17:54 (CET)



Rikard Wiss, Bostadsrättsföreningen Inverness 1

rikard@wisspd.se
89.255.234.135
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-01-19 20:30:34 (CET)



Kjell Karlsson, Intygsgivare

kjell.karlsson@advokatdelta.se
84.217.83.60
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-01-20 15:01:21 (CET)



Joakim Grönwall, Intygsgivare

joakim.gronwall@advokatdelta.se
151.236.200.163
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan Brf Inverness 1 inkl intyg

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>
SHA-512: c5b7ca5a88bb5ce197d4d01406b786b7f267b599e5db373ea74d94ae6130f9bf9c63683970eda538d363b69120acb12b0a995163f954d36ad39504d2a4cec91



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.